Expediente: **4356/17**
Carátula: **CARRIZO GABRIELA ISABEL S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1**
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**
Fecha Depósito: **16/12/2023 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - QUIROGA, VIRGINIA-DEMANDADO/A
90000000000 - PONCE, MIGUEL-DEMANDADO/A
30716271648513 - PONCE, HOLGA YOLANDA-DEMANDADO/A
23310308714 - CARRIZO, GABRIELA ISABEL-ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

ACTUACIONES N°: 4356/17

H102314743455

JUICIO: "CARRIZO GABRIELA ISABEL s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA"

EXPTE.N° 4356/17 FECHA DE INICIO: 29/12/17

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, DICIEMBRE 2023

Y VISTO:

Para dictar sentencia en los presentes autos y;

RESULTA:

Que se presentó la letrada Rosa Mercedes Reguera Alvarado en el carácter de apoderada Gabriela Isabel Carrizo en mérito a lo dispuesto por los Art 260 y 261 Código Procesal (ley 6176). Promovió demanda de prescripción adquisitiva respecto de una fracción ubicada en calle San Cayetano S/N, El Chañar, Departamento Burruyacú de esta provincia que según plano de mensura n° 64920/12 tiene las siguientes medidas: a) del punto 1-2: 10, 16 (diez metros dieciséis centímetros); del punto 2-3: 50, 05 (cincuenta metros cinco centímetros); del punto4-3: 9, 89 (nueve metros 89 centímetros); del punto 4-5: 4, 95 (cuatro metros noventa y cinco) y del punto 5-1: 44, 93 (cuarenta y cuatro metros noventa y tres centímetros). Indicó que el inmueble linda al norte con lote n°11; al sur con calle pública; al este con lote 20 y al oeste con lotes 15 y 18 y que cuenta con una superficie 500m2. Expuso que el inmueble se identifica con el padrón 97004; Matrícula y n° de Orden: 24081/24; Circunscripción: I; Sección: E; Lámina 6, Parcela 20. En la ampliación de la demanda relató que Evaristo José Díaz, DNI 7042061 fue poseedor a título de dueño del inmueble de litis desde el año 1970. Transcribió dos boletos de compraventa inmobiliaria. El primero de fecha 02/10/2003 por el cual el citado Díaz vende al Sr. Emilio César Carrizo (padre de la actora) un terreno ubicado en el Chañar Dpto. Burruyacu, calle San Cayetano s/n, de 20 metros de frente por 50 de fondo, por $4000 (pesos cuatro mil). Indicó que ese precio se pagó de contado y que las

firmas se encuentran certificadas por la autoridad policial. Explicó que en fecha 10/10/2003 las mismas partes firmaron un segundo boleto de compraventa, sellado por Rentas, respecto de dos inmuebles cuyas medidas son: 10 metros de frente al Este por 50 metros de fondo. Indicó que la superficie de estos lotes es de 500 metros cada uno y describió la nomenclatura catastral de cada uno de ellos. Destacó que en esta segunda venta el precio convenido fue de $3000 (pesos tres mil), el que fue pagado al vendedor en el mismo acto. Manifestó que las firmas del boleto se encuentran certificadas por el juez de Paz de Burruyacú y que desde la firma del boleto, el comprador recibió la posesión efectiva y material de los lotes.

Manifestó que luego de la venta del inmueble (2003), el comprador tomó la posesión y comenzaron con una construcción y un cercado para delitimar el terreno adquirido. Indicó que desde ese momento, se constituyeron como dueños del inmueble, que realizaron plantaciones de árboles frutales y edificaciones. Afirmó que la actora se subrogó en la posesión de su padre continuando la posesión de su vendedor, la que lleva 41 (cuarenta y uno) años aproximadamente. Expuso que en el año 2013 la actora solicitó la apertura de cuenta tributaria ante la Dirección de Catastro en el carácter de poseedora y que se encuentra viviendo en el inmueble desde hace más de 20 (veinte) años. Afirmó que los impuestos de la Comuna se pagan desde el año 1977 y que luego se regularizó hasta diciembre de 2017. Manifestó que desde que llegó la luz a la zona, se mantienen como usuarios desde el año 2003. Concluyó que se ha detentado siempre una posesión pública, pacifica e ininterrumpida del inmueble. Solicitó beneficio para litigar sin gastos y obtuvo resolución favorable (14/11/8). Acompañó documentación original cuyo detalle consta en el cargo de f. 39.

Por decreto del 22/05/18 se ordenó que se libren los oficios de conformidad a lo dispuesto por el art 24 inc a) de la ley 14 159, los que constan informados (ff. 47/49 y f.72/80). Ordenada la colocación del cartel identificatorio con los datos de este juicio en el inmueble de litis, consta su cumplimiento (f. 87). El Registro inmobiliario acompaña folio real del inmueble matrícula registral B-07180 (lotes 19 y 20), padrones inmobiliarios 97005 y 97004, en el que figura como titular registral Miguel Ponce LE. 3642455 (f. 105). El Juzgado Federal informa que Miguel Ponce registra domicilio en Mariño 121, Burruyacú y se encuentra fallecido desde el 16/04/1985 (f. 110). A f. 135 obra resolución de apertura de los sucesorios de Virginia o Modesta Virginia Quiroga de Ponce y Miguel Ponce dictada por el Juzgado de Familia y Sucesiones de la III Nominación. Se hizo constar que estos autos no fueron habidos ni fueron remitidos al Archivo de la Provincia (f. 138). Librado el oficio al Juzgado Federal para determinar el domicilio de Olga Yolanda Ponce de Asprón (hija y heredera de los causantes), se informa que Olga Ponce falleció el 03/09/1991. En fecha 18/08/2021 se ordena la citación mediante edictos de los herederos de Miguel Ponce, Virginia o Modesta Virginia Quiroga de Ponce y de Olga Yolanda Ponce de Aspron. Sin que nadie comparezca y previo juramento de ley (SAE 22/10/21) se designa defensor de ausentes en representación de los citados al Defensor Oficial Civil y del Trabajo de la IV Nom. Dr. Roberto Paz (22/12/21).

En fecha 17/02/22 el citado Defensor contestó demanda y solicitó su rechazo. Negó que Evaristo José Díaz, haya ejercido la posesión desde 1970 hasta 2003, que haya cedido las acciones y derechos posesorios a favor de Emilio César Carrizo y que la actora se haya subrogado en los derechos de sus antecesores. En definitiva, negó que se encuentren cumplido los requisitos de viabilidad de la presente acción. Negó virtualidad y legitimidad a la documentación acompañada con la demanda y se opuso a la agregación de nueva documentación. Abierta la causa a pruebas (SAE 22/04/22), las partes realizaron sus ofrecimientos los que fueron proveídos en oportunidad de la primera audiencia (SAE 22/09/22). Producida la prueba informativa y de inspección ocular ofrecida por la actora, se celebró la segunda audiencia (SAE 04/11/22), oportunidad en la que declararon los

testigos. Practicada la planilla fiscal, se hace constar que la actora obtuvo sentencia favorable en el marco de la ley 6314 y que el demandado se encuentra exento del pago de tasa de justicia (art. 328 inc.2 ley 5121). Puestos los autos para alegar, constan agregadas las presentaciones de ambas partes (10/11/22 y 15/11/22). Corrida vista a la Sra. Agente Fiscal para que dictamine sobre la cuestión de fondo, consta su dictamen (SAE 14/12/22). Los autos pasan a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO

1. En virtud de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación a partir del 1 de Agosto del año 2015, se tienen presente las disposiciones de los artículos 7, 2.537 y concordantes del CCyC (Ley 26.994), que regulan sobre los plazos de prescripción y normas complementarias, la aplicación de la legislación vigente al momento del inicio y transcurso de la prescripción. En este caso, resultan en definitiva aplicables las normas del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCyC).

La parte actora pretende adquirir por usucapión el inmueble ubicado en calle San Cayetano S/N, El Chañar, Departamento Burruyacú identificado con los datos que constan en las resultas que anteceden. Como fundamento de su petición invocó que su padre ingresó al inmueble de litis en el carácter de poseedor *animus domini* en el año 2003. Ello, a raíz de dos boletos de compraventa celebrados en fechas 02/10/2003 y 10/10/2003 con el vendedor Sr. Evaristo José Diaz. Aseveró que primero su padre -y luego ella- detentó la posesión *animus domini* en forma pública, pacifica e ininterrumpida del inmueble mediante el ejercicio de diferentes actos posesorios que se analizarán a continuación.

1.1 Para la procedencia de la acción intentada es necesario que se acrediten el “corpus” y el “animus domini” durante el tiempo requerido por la ley y el cumplimiento de los requisitos de forma establecidos por la ley 14.159. El recaudo de admisibilidad de la demanda, contenido en los art. 24, inciso a) de la ley 14.159 y art. 24 inc. b) del Dcto. Ley N° 5756/58 se halla cumplido con el plano de mensura adjuntado n.° 64920/12 (f. 14/15) y con los informes requeridos a las oficinas públicas (f. 47/49 y f. 72/80). Por lo que corresponde entrar a analizar la procedencia de la pretensión incoada. Ello requiere acreditar la posesión a título de dueño, en forma ostensible y continua y durante el tiempo exigido por ley, conforme lo preceptuado por los arts. 1909, 2565 y 1899 CCCN. Es decir que al accionante le corresponde probar: 1) Que ha poseído el inmueble objeto de la Litis, corpore y animus domini (art. 1909 CCCN); 2) Que la posesión ha sido ostensible y continua (art. 1900 CCCN). Cabe destacar que si bien el nuevo CCyC “sólo parece exigir que la posesión hábil para prescribir debe ser ostensible y continua, se interpreta de acuerdo a la doctrina y jurisprudencia que también deberá ser pacífica e ininterrumpida y 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo establecido por la ley (art. 1899, CCCN).

2. La prueba documental acompañada por la actora consistió únicamente en: a) un boleto de compraventa de fecha 10/10/2003; b) 11 (once) boletas del impuesto inmobiliario; c) una apertura de cuenta tributaria emitida por la Dirección General de Rentas con detalle analítico; d) una constancia de CUIL de la actora y e) un plano de mensura para prescripción adquisitiva n.° 64 920/12 de fecha 21/08/12. El boleto de compraventa acompañado (10/10/2003) hace constar que el Sr. Evaristo José Diaz vende a Emilio César Carrizo dos inmuebles de su legitima propiedad con los datos catastrales que allí describe. El instrumento indica que el precio fijado en $3000 (pesos tres mil) fue pagado por

el comprador al vendedor, quien otorgó recibo de pago. Hace constar además que la posesión material del inmueble es dada en la fecha de celebración del boleto. Cabe precisar que si bien el documento referenciado no otorga por si la posesión, constituye un indicio de la época en que comenzó a poseer el padre de la actora máxime si el instrumento tiene fecha cierta como en el caso, aunque deben existir otras referencias probatorias de las que emerja la convicción razonable de la prueba de la tradición del bien que se pretende usucapir. (Cfr. Excma. Cámara Civil y Comercial Común *in re*: Navarro María Teresa y otro vs. Alvaredo Emilio y/o herederos s/ prescripción adquisitiva).

En este sentido tiene dicho la doctrina que en cualquier proceso en el que existan hechos controvertidos, conducentes y susceptibles de comprobación, corresponde abrir la causa a prueba por un tiempo determinado para que las partes produzcan la que oportunamente ofrecieron. En el juicio de usucapión, esta etapa debe transitarse indefectiblemente, toda vez que aun ante el reconocimiento del demandado, mediante el allanamiento, o su rebeldía, el reclamante debe abonar los extremos requeridos por la ley (posesión y tiempo) para que el juez cuente con los elementos necesarios como para hacer lugar a la demanda (Cfr. Kiper, Claudio – Otero. Mariano C. *"Prescripción Adquisitiva"*, 2da edición actualizada, Ed. Rubinzal Culzoni, Año 2022, págs. 465 y 466).

2.1 Una de las formas de acreditar el animus domini es el pago más o menos regular de los gravámenes que afecten el inmueble, pues afrontar los impuestos y tasas que pesan sobre la propiedad es una de las cargas que soporta su propietario, siendo ello representativo de esa calidad. Para justificar la posesión veinteañal invocada, la actora acompañó como expuse, 11 (once) boletas del impuesto inmobiliario por periodos que comprenden solo dos años. Así, una sola de ellas corresponde al periodo 2005 y se extiende a nombre de Emilio Cesar Carrizo (f. 30) y las otras 10 (diez) se corresponden únicamente al año 2014 (f. 7/12). El detalle analítico de cuenta tributaria emitido por la Dirección General de Rentas, contempla únicamente 4 (cuatro) años puesto que abarca el periodo desde el 2013 hasta el 2017. De allí que, estos documentos no pueden constituir prueba de una posesión veinteañal. Por otra parte, el informe refleja que ninguno de estos pagos se realizó en forma continua ya que consta un acogimiento al régimen de facilidades de pago realizado en junio de 2017. A ello se agrega que si bien es tenido como especial medio de prueba, pero, como elemento demostrativo de la posesión y su continuidad, el pago de impuesto de una sola vez, o la entrada a un plan de pagos o moratoria, no es demostrativo de la posesión por el curso del tiempo (Cámara Civil y Comercial Común, Concepción Sala Única- Sentencia:150; fecha: 21/08/2012- "Auil Juan Carlos y Otros Vs. Lobo Manuel S/ Acciones Posesoria").

Es importante precisar que como la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley para ello debe efectuarse de manera insospechada, clara, cabal y convincente. En este tipo de procesos debe ocurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja, resultando de la combinación de pruebas simples imperfectas, es decir que aisladamente no hacen prueba por sí mismas, pero consideradas en conjunto llevan al juzgador a un pleno convencimiento (Cfr. Kiper, Claudio – Otero. Mariano C. *"Prescripción Adquisitiva", Ob. Cit.*, pág. 466).

2.2 La prueba informativa rendida en autos tampoco fue suficiente para corroborar la posesión veinteañal requerida para adquirir el dominio por usucapión (SAE 03/10/22). El informe de la Dirección General de Rentas indica que la cuenta tributaria n.° 20120649920 registra como dueña a la actora pero que rige desde el 04/09/2013. Esto es, cuatro años anteriores a la demanda. Por otra parte, la actora manifestó que vive en el inmueble de litis y que desde que llegó la luz a la zona en el

año 2003, se mantiene como usuaria de este servicio. Sin embargo, no acompañó ninguna factura en este concepto y el de ningún otro servicio como gas, agua, teléfono, entre otros. En la demanda invocó la compra del inmueble por parte de su padre mediante boleto de compraventa en el año 2003, por lo que no se explica cómo es que vive allí desde hace 20 años al tiempo de la promoción de la demanda iniciada en el año 2017 (año 1997).

En tal sentido cabe señalar que en el caso concreto debía acreditarse a través de algún medio probatorio la existencia de una accesión de posesiones entre la actora y su padre el Sr. Emilio César Carrizo, circunstancia que no se desprende de ninguno de los medios probatorios producidos en autos.

Por otra parte, tampoco surge acreditado en autos, -mediante la prueba de actos posesorios concretos-, la accesión de posesiones entre el Sr. Evaristo José Díaz, DNI 7.042.061 quien según la actora fuera poseedor a título de dueño del inmueble de litis desde el año 1970 y la posesión ejercida luego por el padre de la actora, Sr. Emilio César Carrizo desde que adquirió el inmueble en cuestión mediante los boletos de compraventa suscriptos en el mes de octubre del año 2003. En tal sentido, no resultando suficiente la afirmación efectuada por la actora respecto de que desde dicha fecha el adquirente recibió la posesión efectiva y material de los lotes. Máxime si se tiene presente que desde la fecha de suscripción de los referidos boletos de compraventa y hasta la interposición de la demanda no había transcurrido aún el plazo legal previsto por el art. 1899 del CCyC para usucapión larga.

En lo que atañe al sucesor particular dispone el artículo 1901 del Código Civil y Comercial: “El sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores, siempre que derive inmediatamente de las otras. En la prescripción breve las posesiones unidas deben ser de buena fe y estar ligadas por un vínculo jurídico”.

La aclaración formulada precedentemente colabora en la interpretación del artículo transcripto *ut supra*, toda vez que cuando se habla de sucesor particular hay dos posesiones distintas (a diferencia de lo que ocurre con el sucesor universal), motivo por el cual la determinación de la buena fe deberá efectuarse al momento en que el sucesor particular inicia su posesión. Pero cabe aclarar que en materia de usucapión larga, también puede tener lugar la accesión, pero no rige la exigencia de que las posesiones que se unen sean de buena fe. Así un sucesor particular de mala fe puede unir su posesión a la de su autor de buena fe y completar de esta forma los veinte años. El art. 1901 CCyC menciona que para que las dos posesiones puedan unirse. Es necesario que procedan la una de la otra, extremo que ocurrirá si las posesiones están vinculadas por ejemplo por una donación, u otro vínculo jurídico (Cfr. Kiper, Claudio – Otero. Mariano C. *“Prescripción Adquisitiva”, Ob. Cit.*, pág. 148).

Para unir dos posesiones, también puede servir un boleto de compraventa. El artículo 1901 permite más de una unión ya que usa el plural (sus antecesores, otras) pero debe haber un encadenamiento sucesivo. Una persona no podría unir su posesión a la del antecesor de su antecesor, sin unir también la del segundo.

Tiene dicho la jurisprudencia que: “Quien pretende usucapir un inmueble a partir de la acumulación de su posesión con la de su cedente debe acreditar, de manera plena e indubitada, el ejercicio de la posesión mediante la realización de actos posesorios a lo largo de los veinte años exigidos por la ley, tanto de parte suya como de sus antecesores, toda vez que están en juego poderosas razones de orden público, ya que se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente implica la extinción de aquél para su anterior titular (C2°CCMin. De San Luis, 25-3-2013, *“El Triángulo SRL c/Pereyra José Cristóbal s/Posesión”*. L. L. Gran Cuyo 2013 [julio], p. 682; AR/JUR/9033/2013, RC J 205/22).

A la luz de los argumentos jurídicos expuestos y del plexo probatorio producido en autos, entiendo que en el caso concreto la actora no ha logrado acreditar por ningún medio la realización de actos posesorios por parte de quien le vendiera los lotes a su padre, como tampoco existen probanzas concretas que permitan tener por verificada la unión de posesiones entre la ejercida por su padre y la desplegada luego por la actora que pretende usucapir.

3. Los testigos Marco Eduardo Medina, Luis Fortunato Villalba, Luis Alberto Ponce y Eriberto Francisco Cerrizuela coincidieron en manifestar que conocen a la Sra. Gabriela Carrizo y a Emilio Carrizo por ser vecinos de la zona. A excepción de éste ultimo testigo, los demás manifestaron conocer tambien al Sr. Miguel Ponce (titular registral), que habría sido el primero en vivir en el inmueble. Todos los testigos coincidieron en que la Sra. Gabriela Carrizo vive en el inmueble de litis pero al preguntarles desde hace cuánto tiempo lo hace, las declaraciones fueron disimiles. Así, a) el testigo Medina declaró que vive desde el año 2000; b) el Sr. Villalba sostuvo que vive desde el año 2020, año que coincidió con el comienzo de las edificaciones; c) el testigo Cerrizuela dudó entre los años 1990 y 2000 (con una década de diferencia), y por ultimo el deponente Ponce refirió genéricamente “desde hace muchos años” (sic). El pedido de precisión (al menos aproximado) de esta ultima respuesta, pudo superarse por aclaraciones solicitadas por la oferente, lo que no ha ocurrido. Frente a las declaraciones de Luis Fortunato Villalba -quien ratifica nuevamente que la Sra. Carrizo comenzó a vivir y edificar en el inmueble en el año 2020-, la actora formuló tachas en sus dichos. Fundó el planteo al manifestar que el testigo incurre en contradicciones puesto que declaró tener 47 años pero que le consta que el Sr. Miguel Ponce vive en el inmueble desde hace 50 años. De los términos de la declaración del testigo que en este acto reproduzco (audiencia del 04/11/20), no constan los dichos que se le endilga. Por no acreditarse la contradicción alegada, el planteo no será admitido. El testigo fue claro en sus dichos y dio razón de ellos en virtud de ser vecino de la actora.

Más allá que solo 2 (dos) de los 4 (cuatro) testigos refirieron que la actora vive en el inmueble de litis desde el año 2000 (Medina y Cerrizuela), de los propios términos de la demanda surge que su padre tomó la posesión del inmueble a partir de su compra realizada en el año 2003. Oportuno es destacar por imperio legal (art. 24 inc. c, ley 14.159) se prevé expresamente que en el juicio de usucapión se admitirá todo tipo de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial” (CSJT, sent N° 524 de 30 de julio de 2004). Es que la prueba de la posesión en la adquisición del dominio por prescripción no puede fundarse exclusivamente en declaraciones testimoniales, pues es necesario que éstas se encuentren corroboradas por otras evidencias que formen con aquéllas una prueba compuesta. En el caso, los testimonios brindados no encuentran refuerzos, apoyo o sustento en otras constancias indubitadas que surjan del expediente.

Así lo afirma la jurisprudencia imperante en la materia: “En los juicios de usucapión la prueba de la posesión debe ser clara, concretamente acreditada y reunir las cualidades que no la hagan confundible con la simple ocupación” (CCCom., Bahía Blanca, sala II, 27-8-96, *“Alba, Carlos A. y otros c/Fernández, Clara y otros,* RC J 585/05). “En la tramitación de un juicio de usucapión, dadas las razones de orden público que se encuentran comprometidas, la apreciación de la prueba debe ser realizada de modo estricto, pues se trata de un medio excepcional de adquisición del dominio, de modo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente. En tal sentido, se habla de la conformación de una prueba compuesta, la que dentro de lo razonable, debe abarcar todo el período de posesión. La prueba compuesta es la coordinación de diferentes medios probatorios que llevan a lograr la demostración del hecho invocado. En ese orden, las declaraciones testimoniales, evaluadas a la luz de la sana crítica, son sumamente importantes para resolver la cuestión, por cuanto los testigos dan cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que se dicen realizados; sin embargo no puede ser la

única aportada sino que lo que surja de ella, debe ser completado con otras (CCCom. De Dolores, 22-10-2015, *"Juárez, Ismael Germán c/Municipalidad de Dolores s/Prescripción adquisitiva vicenal. Usucapión"*, Rubinzal Online, 94663, RC J 6809/15).

4. La inspección ocular realizada el 05/10/22, hizo constar que el inmueble consta de un terreno de 20 x 50 aproximadamente y que está dividido en dos plantas con acceso independiente. Indicó que la planta baja tiene un salón de fiesta de aproximadamente 9 x 50 metros, con pisos de cerámicos y paredes revocadas y pintadas. Agregó que esta planta tiene dos baños instalados y un depósito. En la parte posterior se observó una cocina, pisos de cerámicos, paredes revestidas y cielo raso y en la parte derecha trasera se observa un jardín. Se hizo constar que la planta alta está conformada por un balcón, un living, tres habitaciones, un baño y un lavadero. Si bien mediante esta inspección en el predio de marras, se han acreditado las edificaciones invocadas en la demanda, cabe tener presente que nada se ha dicho sobre su antigüedad. Ello pudo acreditarse por diferentes medios de pruebas idóneos a tal efecto, lo que no ha ocurrido. Sobre este extremo tampoco aportan datos las dos vecinas que declaran en el informe ambiental (Norma Esther Palavecino y Sara del Carmen Gómez). De esta manera, este reconocimiento ha logrado constatar el actual estado de ocupación del inmueble por parte de la actora, pero no tiene virtualidad para acreditar la posesión veinteañal exigida por el CCyC para usucapir.

Como parámetro valorativo, resulta oportuno recordar que la Corte de la Provincia ha sostenido que "con el fin de adquirir el dominio por prescripción, la prueba aportada para acreditar la posesión debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad; debe ser acabada y plena, demostrando que quien pretende usucapir, ha poseído efectivamente, en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de dueño y durante todo el tiempo previsto por la ley. La prueba mencionada se meritúa con criterio estricto atento a que en esta clase de procesos está interesado el orden público" (CSJT, Sentencia N° 980 de fecha 04/12/2020). En este marco y en virtud de todo lo valorado precedentemente, estimo que la prueba documental detallada en el cargo de fecha 16/04/2018 (fs. 39) en conjunto con la prueba testimonial producida es insuficiente para acreditar la posesión ad usucapionem pública, pacífica y ostensible por el plazo de ley.

4.1 Las circunstancias señaladas, producen severas dudas sobre el extremo fáctico sobre el cual se pretende usucapir el inmueble en cuestión y evidencian la ausencia de elementos para la procedencia de la acción instaurada. Es que en los juicios de prescripción adquisitiva de dominio, las pruebas y los hechos deben ser valorados sobre la base del carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio de un inmueble por el medio previsto en el ex art. 2524 inc. 7° del Código Civil. En tal sentido y por las razones expresadas, las pruebas analizadas son insuficientes para probar la posesión pública, pacifica e ininterrumpida durante el lapso de 20 años que exige el Art. 1899 CCyC. En consecuencia y en coincidencia con lo dictaminado por la Sra. Agente Fiscal, la demanda se rechazará.

5. Costas: Atento al resultado arribado en la presente resolución y siguiendo el principio objetivo de la derrota, las costas se imponen a la actora vencida (Artículo 61 CPCCT - Ley 9531).

Por todo lo considerado;

RESUELVO:

I°. NO HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva promovida por Gabriela Isabel Carrizo.

II°. COSTAS, conforme se consideran.

III°. RESERVAR pronunciamiento de honorarios para ulterior oportunidad.

IV°. HÁGASE SABER.

Actuación firmada en fecha 15/12/2023

Certificado digital:
CN=PERAL Santiago Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20341863571

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán https://www.justucuman.gov.ar.